



La vente de parcelles boisées

La politique forestière s'est toujours heurtée au morcellement de la forêt privée, qui empêche une gestion rationnelle des massifs forestiers et leur mise en valeur économique. Afin d'éviter l'émiettement des parcelles de la forêt privée et d'en améliorer la gestion et l'exploitation durable, la loi du 27 juillet 2010 a instauré un « droit de préférence » au profit des propriétaires de terrains boisés contigus. Ce dispositif modifié par une ordonnance du 26 janvier 2012 et une loi du 22 mars 2012 a pour but de favoriser un certain regroupement foncier en cas de vente de petites parcelles forestières.

Les biens soumis au droit de préférence

Seules les parcelles classées au cadastre en nature de bois sont concernées par le droit de préférence. La vente d'une parcelle boisée mais non classée comme telle au cadastre n'ouvre pas le droit de préférence. La loi précise que le droit de préférence s'applique à une propriété de moins de quatre hectares. Que doit-on entendre par le terme propriété ? Cette notion de propriété avait soulevé des difficultés lors de l'entrée en vigueur de la loi. La propriété recouvrait-elle la notion d'unité foncière ? Il est admis que l'opération est exclue du droit de préférence dès lors que la surface totale des biens vendus dépasse quatre hectares alors même que les parcelles ne sont pas contiguës entre elles.

Les bénéficiaires du droit de préférence

Alors que le droit de préférence ne s'applique qu'aux parcelles classées au cadastre en nature de bois, peu importe que la parcelle du propriétaire contigu soit classée au cadastre

en nature de bois. Il suffit qu'elle soit effectivement boisée.

La notion de contiguïté mérite elle aussi d'être précisée. S'il va de soi que deux parcelles ayant un point ou une limite commune sont contiguës, qu'en est-il de parcelles séparées l'une de l'autre par un cours d'eau, un chemin, ou toute autre voie ? La loi n'apporte aucune réponse. Dès lors que le ruisseau ou la voie n'empêche pas la communauté d'exploitation des parcelles en cause, il est admis qu'il y a contiguïté.

Les exceptions à l'application du droit de préférence

Le droit de préférence souffre d'un certain nombre d'exceptions, motivées par divers éléments :

Les exceptions liées à la nature de l'opération

L'article L.331-19 du nouveau Code forestier n'envisage qu'un seul type d'opération soumise au droit de préférence : la vente. Sont exclues du droit de préférence, les mutations à titre gratuit telles que les donations. Sont

également exclus les échanges, les apports en société, les adjudications judiciaires.

Les exceptions liées à la qualité de l'acquéreur

Il existe une série d'exceptions tenant à la qualité même de l'acquéreur et énoncées par l'article L.331-21. C'est le cas lorsqu'il s'agit d'une vente au profit d'un propriétaire d'une parcelle forestière contiguë.

Ne sont également pas soumises au droit de préférence les ventes consenties au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus.

Y échappent aussi les cessions réalisées au profit d'un coindivisaire. En revanche, la cession d'une quote-part indivise au profit d'un tiers à l'indivision est soumise au droit de préférence.

Lorsqu'une parcelle est détenue dans le cadre d'un démembrement de propriété, la vente de la nue-propriété au profit de l'usufruitier ou la vente de l'usufruit au profit du nu-propriétaire

de cette parcelle ne sont pas soumises au droit de préférence.

Les exceptions liées à la nature des biens vendus

Le droit de préférence ne s'applique pas sur une propriété comportant un terrain classé au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non.

Il s'agit ici des biens mixtes : lorsque le projet de vente concerne des biens mixtes, c'est-à-dire des parcelles en nature de bois et d'autre nature (pré, pâture, lande), le droit de préférence n'a pas vocation à s'appliquer.

Le droit de préférence ne saurait non plus s'exercer sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie réellement boisée représente moins de la moitié de la surface totale. L'application de cette exception suppose cependant la réunion de trois conditions :

- la vente doit porter sur une unité foncière unique ;
- La parcelle doit être classée entièrement en nature de bois ;
- La surface effectivement boisée doit représenter moins de la moitié de la superficie totale.

Exceptions tenant à l'intérêt général

Le droit de préférence n'a pas vocation à s'appliquer, lorsque la vente est réalisée pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ou lorsque la vente est réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement foncier rural visant à améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal.

Les modalités de purge du droit de préférence

La purge du droit de préférence peut être réalisée de deux manières alternatives :

Notification adressée aux propriétaires des parcelles boisées contiguës

Cette notification effectuée à la dili-

gence du notaire chargé de la vente, s'opère par voie de lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé. Cela suppose de faire autant de notifications qu'il y a de propriétaires voisins. Dans le cas d'une parcelle indivise, la notification doit être effectuée à chacun des indivisaires.

Les notifications sont effectuées aux adresses mentionnées sur la matrice cadastrale. Il arrive que l'adresse ne soit plus à jour. Dans ce cas, il est admis qu'il y a lieu de s'en tenir aux renseignements figurant sur la matrice cadastrale.

Purge du droit de préférence par voie d'affichage

Le droit de préférence peut également être purgé par voie d'affichage du prix et des conditions de la cession projetée en mairie durant un mois et la publication d'un avis de cet affichage dans un journal d'annonces légales.

L'exercice de droit de préférence

Le propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'affichage en mairie ou à compter de la notification qui lui a été faite pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui sont indiqués par le vendeur ; il ne peut pas discuter sur le prix et les conditions.

Dès lors que le bénéficiaire a exercé son droit de préférence, le vendeur est obligé de vendre. Il ne peut pas renoncer à la vente de son bien.

Si plusieurs propriétaires contigus souhaitent exercer leur droit de préférence, le vendeur est alors libre de choisir son cocontractant.

La signature de l'acte authentique de vente doit intervenir dans les deux mois de la réception de la déclaration d'exercice du droit de préférence. Si le bénéficiaire acceptant refuse de signer l'acte, le vendeur recouvre sa liberté de vendre sa parcelle à son acquéreur primitif.



Chambre des notaires
de l'Isère

Un projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a été déposé le 13 novembre 2013, visant à apporter de nouvelles modifications aux dispositions actuellement en vigueur.

Parmi les nouvelles dispositions, il serait prévu d'étendre le droit de préférence. Ainsi, en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficierait alors d'un droit de préférence.

De même, l'État bénéficierait d'un droit de préemption dans le cas d'une forêt domaniale jouxtant la parcelle en vente. ■

Agenda

Rendez-vous 18 h/20 h

La prochaine conférence 18 h/20 h, organisée par la chambre des notaires de l'Isère et notre journal, aura pour thème « Vendre ou louer : des changements à toute ALUR ». Jeudi 19 juin, à 18 h, à la chambre des notaires de l'Isère, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. Réservations : 04 76 84 06 09.

Consultations gratuites des notaires sur rendez-vous

• 1^{er} et 3^e lundis du mois : à la chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. 04 76 48 13 47.

• 2^e et 4^e jeudis du mois : à la maison de la Justice, 25, avenue de Constantine, à Grenoble. 04 38 49 91 50.

• 1^{er} et 3^e mardis du mois : à la maison de la Justice, espace du 11-Novembre-1918, à Villefontaine. 04 74 96 94 67.

L'observatoire de l'immobilier des notaires peut être téléchargé sur <http://chambre-38.notaires.fr>